

CASO DEL CONCURSO DE DEBATE SOBRE COSTUMBRE MERCANTIL

La Sociedad de Activos Especiales – SAE, es una **Sociedad** colombiana de economía mixta del orden nacional autorizado por la Ley, de **naturaleza** única y sometida al régimen del derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería **jurídica**, con autonomía administrativa, entidad que se encuentra vendiendo una propiedad en la ciudad de Bogotá.

Un gobierno extranjero que tiene relaciones diplomáticas con Colombia quiere comprar el predio, para lo cual presenta una propuesta económica privada.

Las negociaciones entre las partes transcurrieron sin novedad. Suscribieron los documentos propios de estas transacciones, entre otros, la promesa de compraventa.

Al momento de suscribir la escritura pública de compraventa en la Notaría asignada entre las partes, surge un inconveniente, que es advertido por la Notaría, en la medida en que considera que el acuerdo de las partes es contrario a la normatividad vigente. Específicamente, lo relacionado con el pago de los derechos notariales y el denominado impuesto de beneficencia y registro (anotación).

Al parecer las partes tienen dos posiciones diferentes.

El comprador alega que la costumbre que aplica es la de su país, dado que está adquiriendo el inmueble para construir la sede de su embajada y que, bajo las normas de la Convención de Viena sobre relaciones diplomáticas, adoptada el 18 de abril de 1961, gozará de inmunidad diplomática. En consecuencia, considera que, por las normas del citado instrumento, no le resulta aplicable la ley colombiana, dado que el inmueble será considerado territorio de un Estado extranjero y lo que suceda en la embajada estará regido por la ley de su país, así como la costumbre mercantil del mismo. Según el comprador, la costumbre en su país es que no se pague nada.

Sin embargo, la empresa colombiana alega que esa adquisición se rige por la normatividad colombiana y que aplica el artículo 179 del Código

General del Proceso por lo que deberá seguirse lo establecido allí para probar la costumbre mercantil.

No obstante, esta costumbre ha sido certificada solo en la Cámara de Comercio de Bogotá, no está certificada ni en Medellín ni en Barranquilla, ni ha sido certificada por ninguna otra cámara de comercio en Colombia.

La empresa colombiana tiene dos comerciantes que pueden dar testimonio de esa costumbre, pero no están inscritos en el registro mercantil.

Por su parte, el gobierno extranjero ha manifestado que en su país la costumbre mercantil no se certifica y que por razones diplomáticas no se aplica la norma colombiana.

Además, el gobierno extranjero ya pagó la totalidad del valor del inmueble y lo recibió, quedando solo pendiente la firma de la escritura. Adicionalmente, ya empezó la construcción y tiene previsto iniciar operaciones de la embajada en dos días. De esta forma, empezará todo tipo de reclamaciones por los perjuicios que esto le cause y dice que no va a deshacer el negocio.

La empresa colombiana ha manifestado que cuenta con una decisión judicial en primera instancia, proferida hace un año, que da fe de que esa es la costumbre, y de otro fallo definitivo, que asevera la existencia de la costumbre mercantil, que fue proferida hace 7 años.

El Gobierno extranjero afirma que existe una costumbre generalizada, que prevé que cuando se adquieren inmuebles para embajadas se aplica la costumbre del país de origen y que muchas embajadas lo han hecho así.

Por ello afirma que, en ese caso, debe hacerse lo que realmente es costumbre en el mundo diplomático.

El comprador además afirma que, si el negocio no se hace aplicando la costumbre de su país, romperá relaciones diplomáticas con Colombia.

En Bogotá, existe la Costumbre Certificada por la Cámara de Comercio de Bogotá según la cual, en los contratos de compraventa de inmuebles, es costumbre mercantil que el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa se asuma por el comprador y vendedor por iguales partes. Pero uno de los principios del

derecho privado es la autonomía de la voluntad. Al Estado le interesa que le paguen los gastos, no importa quién. Si las partes pactan que los paga una persona y no otra, esa es ley para las partes.

Por lo tanto, la empresa colombiana no encuentra razonable que la contraparte no pague los derechos notariales y de registro, como asevera la costumbre.

Argumente y defienda las dos posiciones.